

3. Nr. 7.3.4.1.
Zustandskraft: "31.03.04"

Sg. 50

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 13

FALKENSTEIN - "VÖLLING - OST II"

Markt Falkenstein
Landkreis Cham
Reg. - Bezirk Oberpfalz

SATZUNGSFERTIGUNG
12.01.2004

1. Aufstellungsbeschluss: Der Marktrat hat in der Sitzung vom 29.11.1994/25.09.2003 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung am 16.08.1995/30.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung: Den beteiligten Trägern öffentl. Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 01.10.2003 mit Anschreiben vom 08.10.03 übersandt und eine angemessene Frist bis 07.11.03 zur Äußerung gesetzt.

3. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 01.10.2003 hat in der Zeit vom 20.10.03 bis 31.10.03 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 16.10.03, angeschlagen am 16.10.03, hingewiesen.

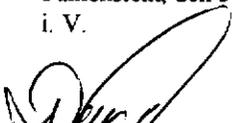
4. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.04 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.04 bis 09.03.04 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.01.04 am 30.01.04 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzung: Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktrates vom 17.03.04 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.01.04 als Satzung beschlossen.

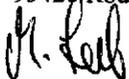
6. Genehmigung: Nach § 10 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Änderungs-Deckblatt Nr. 13 entwickelt ist. Dieses ist vom Landratsamt genehmigt u. am 19.01.1996 wirksam in Kraft gesetzt worden.

7. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.04 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 13 in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.01.04 wird seit diesem Tage zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft zugeben. Der Bebauungsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a ist hingewiesen worden.

Markt Falkenstein
Falkenstein, den 31.03.04
i. V.


2. Bürgermeister

8. Planung
Arch. - büro M. Leeb
Kastanienweg 4
93426 Roding



Gez. am: 01.10.2003 - Vorentwurf
Geänd. am: 12.01.2004 - Entwurf
am: 12.01.2004 - Satzungsfertigung

PLANUNTERLAGEN: Amtl. Flurkarten in M = 1:1000
nach Angaben des Vermessungsamtes, zur genauen Mass-
entnahme nicht geeignet.

NORD



MASSTAB

1 : 1000

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

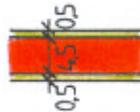
2. Mass der baulichen Nutzung

III als Höchstgrenze Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U + E + D, Untergeschoss u. Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BayBO zulässig).

3. Verkehrsflächen

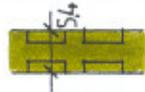


Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen mit beidseitigen öffentlichen Schotterrasenstreifen, Maßangabe in Metern

4. Grünflächen



Öffentliche Baugebietseingrünung/zugleich Ausgleichsfläche, Maßangabe in Metern



zu pflanzende Hecken- u. Strauchbepflanzung (öffentlich)



Grünstreifen zwischen Zufahrten zweier Garagen



zu pflanzender Baum (öffentlich)



Bestehendes Biotop mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung. Biotop ist zu erhalten und nicht zu bepflanzen.

5. Hauptversorgungsleitungen



mit Leitungsrecht für Abwasser zu belastende Fläche

6. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Garageneinfahrt in Pfeilrichtung



Geplante Garagen, Firstrichtung zwingend

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Baulinie



Baugrenze

Nutzungsschablone:

| | | |
|--------------|-----------|------------------------------------|
| WA | III | Art des Baugebietes |
| GRZ | GFZ | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,30 | 0,80 | max. zulässige Grundflächenzahl |
| offene Bauw. | 28° - 38° | max. zulässige Geschossflächenzahl |
| | | zulässige Dachneigung in Grad |
| | | Bauweise |

PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe über Normalnull



bestehende Gebäude



Parzellennummer



Geplante Grundstücksgrenze



Geplante Wohngebäude, Firstrichtung nicht zwingend



Geplante Garagen



zu pflanzender Hausbaum (privat)

TEXTLICHE HINWEISE

Der Eigentümer d. Parzelle 1 als Nachbar des besteh. Biotops wird auf die besondere Schutzwürdigkeit hingewiesen. Das Anlegen von offenen Vorgärten wird empfohlen. Das in Zisternen aufzufangende Niederschlagswasser soll zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung verwendet werden. Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenen Grund versickert werden, soweit dies der Untergrund zulässt. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich.

Bei der Errichtung von Stützmauern und Terrassierungen soll ein Grenzabstand von 1 m eingehalten werden.

Auf das Merkblatt des Feuerwehrwesens wird verwiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Hauptgebäude

| | |
|-----------------|--|
| Dachform | Satteldach, versetzte Pulte |
| Dachdeckung | Dachziegel- bzw. pfannen, grelle Farben (z.B. blau, grün etc.) nicht zulässig |
| Dachgauben | bis 2 qm Ansichtsfläche pro Einzelgaube |
| Dacheinschnitte | unzulässig |
| Zwerchgiebel | im inneren Drittel des Daches zulässig |
| Kniestock | max. 100 cm Kniestockhöhe ist das Maß von OK Rohdecke bis OK Mauerpfette |
| Dachneigung | 28° - 38 ° |
| Wandhöhe | talseitig max. 6,90 m und hangseitig max. 4,75 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. |

1.2 Garagen und Nebengebäude

| | |
|------------|--|
| Ausführung | Sattel-, oder begrüntes Flachdach. Carports zulässig. Dachneigung- und deckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei gegenseitiger Grenzbebauung Anpassung an Erstbauenden in Form, Bautiefe, Dachneigung - und deckung (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude). |
| Wandhöhe | bis max. 3,0 m im Mittel ab natürl. Geländeoberfläche n. BayBO. Bei aneinandergrenzenden Garagen werden wegen des starken Gefälle des vorhandenen Geländes Wandhöhen bis max. 3,5 m im Mittel ab natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt. |

2. Einfriedungen

| | |
|---------------|--|
| Straßenseitig | als Holzlatten- oder Hanichelzaun, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, max. Höhe 1,0 m ab OK Gelände, Sockel nicht zulässig, zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. |
|---------------|--|

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

übrige Seiten Holzlatten- od. Hanichelzaun, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Maschendrahtzaun mit heimischer Heckenhinterpflanzung max. Höhe 1,0 m ab OK Gelände, Sockel nicht zulässig, zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

3. Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen

Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig, Stützmauern müssen zwingend begrünt werden.

Terrassierungen sind ab Urgelände bis zu 1,25 m zulässig. Die Böschungen müssen in das natürliche Gelände eingebunden werden.

4. Grünordnung:

Bepflanzung Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche muss mit standortgerechten, heimischen Gehölzen u. Obstbäumen erfolgen. Auf je 250 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein mittel- bis großkroniger standortheimischer Baum gepflanzt werden. Schnithecken, sowie unnatürlich hängende, säulenartige und pyramidiale Wuchsformen sind unzulässig. An der straßenzuge - wandten Grundstücksseite ist ein Hausbaum zu pflanzen.
Pflanzliste: Heimische Gehölze:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gew. Esche), Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze, Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus communis (Holzbirne), Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix alba (Silberweide), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bergulme), Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)
Ziergehölze (max. 30 % an der Gesamtpflanzung):
Philadelphus coronarius/Bauernjasmin, Spirea spec. / Spieren,
Amelanchier canadensis/Felsenbirne, Buddleia spec. /
Schmetterlingsstrauch, Strauchrosen, Kolkwitzia amabilis/
Kolkwitzie, Deutzia spec./ Deutzien, Kerria japonica/
Ranunkelstrauch, Syringa Spec./ Flieder, Weigela-Hybr./
Weigelia, Hamamelis spec./ Zaubernuss, Viburnum spec./
Schneeball, Ribes spec./ Zierjohannisbeeren, Cornus mas/
Kornelkirsche

Für die Parzellen 1 + 4 müssen im direkt angrenzenden Bereich an das vorhandene Biotop ausschließl. heimische Gehölze verwendet werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Baugebietseingrünung auf öffentlichen Grund festgesetzt. Diese ist flächendeckend mit frei - wachsenden Hecken und Sträuchern aus heimischen, standortge - rechten Gehölzen zu bepflanzen. Alle 15 - 20 m ist ein mittel - od. großkroniger Laubbaum vorzusehen.

Berechnung des Ausgleichsbedarfes:

1. Festlegung der Beeinträchtigungsintensität mit Typ B I
2. Wahl des Kompensationsfaktors bei WA-Gebiet: 0,2
3. Bruttobaufläche: 7.350 qm
4. Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf:
 $7.350 \text{ qm} \times 0,2 = 1.470 \text{ qm}$
5. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes.
Baugebietseingrünung ca. 272 lfm x 5,40 m Breite = 1.470 qm

6. Wasserwirtschaft:

Versiegelung Flächenbefestigungen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und versickerungsfähig herzustellen (z.B. Drainpflaster, Schotterrasen etc). Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen.

7. Sonstige Festsetzungen:

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO von 1998 einzuhalten. Artikel 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 Bay BO erläßt der Marktgemeinderat folgende

Satzung § 1

Der Bebauungsplan "VÖLLING - OST II" Nr. 13 in der Fassung vom 12.01.2004 ist beschlossen.

§ 2

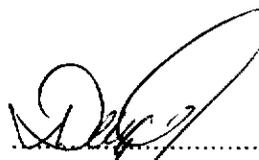
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Falkenstein, den 17.03.2004
Markt Falkenstein
i. V.




.....
2. Bürgermeister